

**BOSHQARUVNI SAMARALI TASHKIL ETISH MAQSADIDA KO'CHMAS
MULKNI BAHOLASHNI TAKOMILLASHTIRISH YO'LLARI**

Abdullayev Axror Jaxbarovich

Toshkent davlat transport universiteti. Dotsent

Raimova Durdona Durdibay qizi

Toshkent davlat transport universiteti. Assistant

Shanazarova Nilufar Baratovna

Toshkent davlat transport katta o'situvchi Assistent

ANNOTATSIYA

Baholash tamoyillari bozorda ko'chmas mulk holati tahlil qilinadigan nuqtai nazarlarni shakllantiradi va belgilaydi. Qiymat baholangan vaqtda baholash ob'yektini turli nuqtai nazarlardan tartib bilan ko'rib chiqish va tahlil etish amaliyotda keng qo'llaniladi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, asosiy fondlar, ko'chmas mulkni baxolash

Baholash tamoyillari - foydalanuvchilarning, mulkchilik komponentlarining o'zaro munosabatlarini, ko'chmas mulk bozorini va mulkdan eng yaxshi va samarali foydalanish nuqtai nazarlarini aks ettiradi. Foydalanuvchining nuqtai nazarini aks ettiruvchi vaziyat asosida quyidagi tamoyillar yotadi: foydalilik tamoyili; o'rindoshlik tamoyili; kutish tamoyili.

Foydalilik tamoyili - bu muayyan ko'chmas mulkning foydalanuvchi ehtiyojlarini qoniqtirish qobiliyati. Ko'chmas mulk muayyan foydalanuvchi uchun uning iqtisodiy, shaxsiy va x.k. ehtiyojlarini amalga oshirish foydali bo'lgan taqdirdagina qiymatga ega bo'ladi. Masalan, agarda kimdir ko'chmas mulk uchun pul to'lashga tayyor bo'lsa va shu bilan birga mulkdorga daromad keltirsagina bu ko'chmas mulk foydalidir. Ko'chmas mulk o'z egasini faxrlantirsa yoki mulk egasining oilaviy exdiyoini qoniktirsagina foydalidir. O'rindoshlik tamoyili shundan iboratki, bunda ko'chmas mulkning eng yuqori baxosi, o'xshash foydalilikka ega boshqa ob'ekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi. O'ziga xos, tadbirkor xaridor maxalliy bozorda bir xil foyda keltiruvchi o'xshash ob'ekt qiymatidan ko'prok pulni ob'ekt uchun to'lamaydi. Bunday xaridor yangi ob'yekt qurilishi qiymatidan ko'prok mablag'ni mulk uchun sarflamaydi. Kutish tamoyili bo'lajak foydalarga va ularning hozirgi qiymatiga nisbatan foydalanuvchining nuqtai nazarini belgilaydi. Kelgusi foydalarni kutish ularning miqdorini va o'ziga xos tomonlarining o'zgarishi extimoli bilan bog'langan bo'lib, bu esa o'z navbatida, mulkning xaqiqiy qiymatiga ta'sir etishi mumkin. Kutish tamoyillarining asosida vaqt mobaynida pul qiymatining

o'zgarishi nazariyasi yotadi. Mulk qismlarining o'zaro munosabatlarini aks ettiruvchi pozitsiya asosida quyidagi tamoyillar yotadi: qo'shimcha maxsuldorlik tamoyili; hissa tamoyili; o'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili; balanslilik (proporsionallik) tamoyili; optimal miqdorlar tamoyili; iqtisodiy bo'Alinish tamoyili. Mikroiqtisodiyotda chegaraviy samaradorlikning kamayishi qonuniga mos keladi. Bu qonun qolganlari doimiy bo'lgani holda faqat bitta omil o'zgaradigan vaziyatga to'g'ri keladi. Maxsulot ishlab chiqarishini o'sishi kamayib boradigan o'zgaruvchan omil miqdori chegaraviy samaradorlikning kamayish nuqtasi deb ataladi. O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyilining amal qilishini yer massivi qurilishi misolida ko'rib chiqamiz. Quruvchida, tanlash imkoni bulsa, yer massivini istaltan miqdordagi yer maydonlariga bo'lib chiqishi va tegishli ravishda xar bir ob'yektda bir oilali turar joyni qurishi mumkin. Extimol, ob'ekt xajmiga ko'tariladigan uy-joyning sifatiga xam bog'lik. bo'ladi va tegishli ravishda uning qiymati xam o'zgaradi. Agar muvozanat tamoyili buzilsa, unda «kam yaxshilangan». yoki «ortiqcha yaxshilangan» mulk paydo buladi. Bunday hollarning har bittasida erdan samarasiz foydalanganlik tufayli u o'z qiymatini yuqotadi, bunday mulk bilan ehtimolli bitishuvlar buyicha tavakkal ortadi. Muvozanat tamoyili nafakat alohida mulk, balki daha, tuman, shahar uchun ham qo'llanishi mumkin. Iqtisodiy o'lchov tamoyili shu tug'risida so'z yuritadiki, har bir bozorda maqbul er maydoni mavjud bo'lib, u mulkning turli xillaridan eng samarali foydalanish uchun zarurdir. Qurilishning maqbul xajmi uning ish yo'nalishi va maqsadi bilan belgilanadi. Masalan, avtomobillar to'xtash joyining yuqligi katta universam uchun qiymatni kamaytirishi mumkin va aksincha, juda katta er maydoni qo'shimcha daromad keltirmaydi. Bir necha uchastkalar birlashtirilishi orqali hosil bo'ladigan erning o'sish qiymati iqtisodiy o'lchov tamoyilining tadbiiq etilishiga misol bo'la oladi. Bunday birlashuv natijasida erdan yanada samarali foydalanish imkoniyati paydo buladi. Iqtisodiy bo'linish tamoyiliga ko'ra, mulk qiymatini orttirish uchun mulkiy huquqlarni o'ziga xos bo'lish va birlashtirish lozim bo'ladi. Bo'linishni mulk xuquqlarining turlari uchun qo'llash mumkin:

- jismoniy bulish (uchastkalariga, vertikal buyicha va x..k.);
- foydalanish huquqlari bo'yicha bo'lish (foydalanish xuquqini cheklashlar);
- mulk xuquqlari ko'rinishlari bo'yicha bo'lish (birgalikda ijaraga olish, sheriklik, hissadorlik jamiyatlari va x.. k.);
- foydalanish vaqti bo'yicha bo'lish (turli muddatlarga ijaraga qo'yish, butun xayot davomida egalik qilish, kelgusi xuquqlar).

Bino va inshootlarning texnik holati to'g'risidagi xulosa, qayta ta'mirlashning maqsadga muvofiqligini hal qilish yoki ob'ektda ta'mirlash-tiklash ishlarini o'tkazish uchun asos bo'lib xizmat kiladi. Bino va inshootlarning tekshirilayotgan konstruksiyalari turli nuqson va shikastlanishlarni tizimlashtirish yo'li bilan

turkumlarga ajratiladi (ko‘rinishi, xususiyati, ko‘tarish qobiliyatiga va ishlatishga yaroqliligiga ta’sir darajasi buyicha). Ko‘chmas mulkni baholashdagi bosh muammo-bu asos sifatida ob’ektning o‘tmishi va hozirgi ahvoli to‘g‘risidagi ma’lumotlarni aniqlash va kelgusi holati ma’qbul bashoratlarini topishdan iborat. Baho berishda bu yondoshuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o‘zaro to‘ldiradi va ulardan xar biri bir necha usullarni birlashtiradi. G‘arb amaliyotida ob’ektlarni baholashning ko‘plab usullari mavjud bo‘lib, ular ijobiy va salbiy sifatlarga ega. Masalan, avvalgi davr va joriy ma’lumotlarga asoslangan butun-boshli usullar guruxdan ajratib ko‘rsatish mumkin. Ko‘chmas mulk obyektlarini baholashni takomillashtirish va mavjud kamchiliklarni bartaraf etish bo‘yicha baholovchilarga quyidagi taklif va tavsiyalarni ko‘rsatib o‘tish mumkin:

- ko‘chmas mulkning bozor qiymati to‘g‘risida asoslantirilgan xulosa chiqarish uchun baholovchi mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat, ko‘chmas mulk bozori, baholash obyekti joylashgan yer va baholash obyektining tavsiflari haqida axborot yig‘ishi va uni tahlil qilishi;

- ko‘chmas mulkni baholash to‘g‘risidagi hisobotning baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlari talablariga muvofiq lashtirishi;

- baholashni o‘tkazishda qabul qilingan yo‘l qo‘yishlar va cheklashlarning qonuniyligi (qonun hujjatlariga muvofiq ligi) va haqqoniy ligiga amal qilish;

- baholash obyektiga tegishli bo‘lgan bozor tavsifi va tipik xaridorlar to‘g‘risidagi ma’lumotlarni to‘plashi;

- ishonchli natijaga ega bo‘lish uchun narx hosil qiluvchi omillar jamini, shu jumladan, baholash obyektining joylashgan joyi, ochiq bozorda baholash obyekti ekspozitsiyasining o‘rtacha bozor davrini hisobga olishi;

- baholash obyekti qiymatining tegishli turini aniqlash uchun baholovchi tomonidan baholash standartlari qo‘llanilishining asoslanganligini ta’minlashi;

- Shungningdek mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni tahlil qilishda baholovchi tabiiy-iqlim xususiyatlarini, asosiy makroiqtisodiy ko‘rsatkichlarni, iqtisodiyot tarmoqlari bo‘yicha asosiy ko‘rsatkichlar, ularning o‘zgarish dinamikasi va baholash obyektining bozordagi holatiga ta’sirini o‘rganishi;

- Ko‘chmas mulk bozorining tahlili natijalariga ko‘ra baholovchi ko‘chmas mulk bozorida yuz berishi mumkin bo‘lgan o‘zgarishlarni, baholash obyektining ko‘chmas mulk bozoridagi joriy va bo‘lg‘usi holatini muqobil foydalanish imkoniyatini hisobga olgan holda asoslashi.

Mulkni baholash hisobotida ko‘p uchraydigan xatolarga nisbatan:

- baholash yondashuvlaridan birini aniq asoslangan dalillar bilan rad etish;

- baholash to‘g‘risida tuzilgan shartnomaning, baholanayotgan obyektning huquqiy va tarkibiy tuzilishiga mos kelishini ta’minlash;

- hisobotda ko‘rsatilgan narxning, amaldagi qonunchilikda belgilangan qiymat turi va baholash maqsadiga mos kelishini asoslash;
 - baholanayotgan obyekt hisobotining foydalanuvchiga obyektning miqdoriy va sifat tavsiflarini aniq va tshunarli qilib tasvirlab berishi;
 - arifmetik va imlo xatolarga yo‘l qo‘ymasligi;
 - alohida bo‘limlar orasidagi nomutanosibligini bartaraf etishi;
 - hisob-kitoblar ko‘rsatkichlari va matn orasidagi tafovutlarga yo‘l qo‘ymasligi.
- Baholash obyektini tasvirlashdagi ko‘pincha uchraydigan xatolarga nisbatan:
- qanday huquq turlari bo‘yicha yer maydoning baholanayotgani ko‘rsatishi;
 - baholanayotgan obyektning asosiy miqdoriy ko‘rsatkichlarining (umumiy maydon, qurilish hajmi va hokazo) keltirilib o‘tishi.
 - baholanayotgan obyektning konstruktiv elementlari texnik ta‘rifining ko‘rsatilishi;
 - baholash obyektining asosiy miqdoriy ko‘rsatkichlarning qabul qilishda foydalanilgan axborot manbalarining ko‘rsatib o‘tishi;
 - baholanayotgan obyektning joylashgan joyi to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni ko‘rsatishi;
 - baholanayotgan obyektga tegishli bo‘lgan cheklovchi farazlarning ta‘riflashi.
- Eng maqbul va eng samarali tahlildagi odatiy xatolarga nisbatan:
- eng maqbul va eng samarali tahlil bo‘limining asoslanganligi;
 - baholanayotgan obyektning yuqori darajadagi jismoniy yemirilishi sharoitida, eski binolarni buzib o‘rniga yangisini qurish bo‘yicha tahlilning o‘tkazishi;
 - obyektning rekonstruksiya (yoki yangi qurilish)dan keyingi qabul qilingan hisob-kitob qiymati tavsiflarining asoslanishi.
- Xarajatli yondashuvda baholovchilar tomonidan yo‘l qo‘yiladigan odatiy xatolarga nisbatan:
- yer maydonidan foydalanish huquqining baholash qiymatida aks ettirishi;
- Qo‘llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini hisoblashga nisbatan:
- baholashda qo‘llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarning bir biridan sezilarli darajada ortib ketmasligi (30% oshmasligi).
 - baholash natijalarini muvofiqlashtirilishida tuzatish koeffitsentlarini asoslashi va tanlangan dalillarni ko‘rsatishi;
 - obyekt narxining, foydalanilgan yondashuvlardan birida olingan natijalarning, jadvallarda keltirilgan muvofiqlashtirish natijalaridagi narx mohiyatiga moslashi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.YU. Ko‘chmas mulkni baholash.T.:”Fan”. 2005y.
2. To‘ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.
3. Turdiev A.S. Investitsion faoliyat boshqaruvini takomillashtirish yo‘llari/-T:NIIEiRPS,1994.
4. N.J.Tuychiev, A.M.Mirhoshimov, K.A.Plaxti, A.S. Usmonov, A.T.Xotamov. Ko‘chmas mulkni baholashda hisoblarni bajarish qo‘llanmasi. Toshkent: «Adolat» nashriyoti, 2000 y.
5. To‘ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.
6. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.YU. Ko‘chmas mulkni baholash.T.:”Fan”.2005y.